



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

FLUJO DE CAJA Y LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA INMBOLIARIA EN  
EL DISTRITO DE MIRAFLORES PERIODO 2015

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO

AUTOR

OSCAR ANTONIO HUAMÁN RAMOS

ASESOR

DR. AMBROCIO TEODORO ESTEVES PAIRAZAMAN

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

FINANZAS

LIMA - PERU

2016

**PAGINA DE JURADO**

---

Dr. AMBROCIO TEODORO ESTEVES PAIRAZAMAN  
PRESIDENTE

---

Secretario  
MG. MARCO ANTONIO MERA PORTILLA

---

Vocal  
MG. ESTHER SAENZ CARDENAS

#### DEDICATORIA

El siguiente trabajo está dedicado a mis papas porque me dieron la confianza para salir adelante sin importar los retos que aparezcan y también por darme el ejemplo digno para superarme

#### **AGRADECIMIENTO**

Esta tesis es un esfuerzo arduo el cual participaron directa o indirectamente muchas personas brindándome su opinión, corrigiéndome, ánimo y paciencia.

Agradezco profundamente al profesor Marco Mera Portilla y al profesor Teodoro Esteves Pairazaman, por apoyarme en los

Aspectos temáticos y metodológicos ante la realidad de mi trabajo de investigación

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Oscar Antonio Huamán Ramos con DNI N° 72119744, estudiante de la carrera de Contabilidad, Facultad de Ciencias empresariales de la Universidad César Vallejo, con la tesis titulada “Flujo de Caja y Liquidez de una empresa inmobiliaria en el distrito de Miraflores periodo 2015”.

Declaro bajo juramento que la tesis presentada es de mi autoría y he respetado las normas que establece la Universidad para la correcta presentación del informe de investigación.

Así mismo asumo toda responsabilidad ante cualquier dato falso u omisión de la información aportada, sometiéndome a lo dispuesto por las reglas de la Universidad César Vallejo.

Lima, diciembre 2016

---

Oscar Antonio Huamán Ramos

DNI N° 72119744

## PRESENTACIÓN

Sres. del jurado, en cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Ciencias Empresariales presento la siguiente tesis titulada **“Flujo de Caja y Liquidez de una empresa inmobiliaria en el distrito de Miraflores periodo 2015”** con el objetivo de determinar la relación existente entre las variables Flujo de Caja y Liquidez de una empresa inmobiliaria con la finalidad de obtener el Título Profesional de Contador Público. La presente tesis se ha diseñado acorde a los lineamientos establecidos para su desarrollo gracias a los conocimientos aprendidos durante los años de estudios y por la búsqueda de información.

De antemano, las disculpas por algunos errores involuntarios que puedan presentarse.

## INDICE

Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento.....	iv
Declaratoria de autenticidad.....	v
Presentación.....	vi
Índice.....	vii

### I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática.....	13
1.2. Trabajos Previos.....	15
1.3. Teorías Relacionadas al tema.....	19
1.4. Formulación del problema.....	31
1.5. Justificación del Estudio.....	31
1.6. Hipótesis.....	32
1.7. Objetivos.....	33

### II. METODO

2.1. Diseño de Investigación.....	34
2.2. Variable, Operacionalización.....	36
2.3 Población y muestra y muestreo.....	37
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y	
Confiabilidad.....	38
2.5 Métodos de análisis de datos.....	39
2.6 Aspectos éticos.....	39

**III. RESULTADOS**

**IV. DISCUSION**

**V. CONCLUSION**

**VI. RECOMENDACIÓN**

**VIII. REFERENCIAS**

**ANEXOS**

ANEXOS N° 1.....76

ANEXOS N° 2.....78

ANEXO N° 3.....79



## INDICES DE TABLAS

Tabla1: operacionalización de variable.....	36
Tabla 2: Aspectos Éticos.....	39
Tabla 3: Validación.....	40
Tabla 4: Rango de Confiabilidad.....	41
Tabla 5: confiabilidad variable 1 y 2 Flujo de Caja y liquidez de una empresa inmobiliaria.....	42
Tabla 6: confiabilidad variable 1 Flujo de Caja.....	42
Tabla 7: confiabilidad variable 2 Liquidez.....	43
Tabla 8: Estadísticos Descriptivos variable 1 Flujo de Caja.....	43
Tabla 9: Estadísticos Descriptivos D1V1 Actividad de Inversión.....	44
Tabla 10: Estadísticos Descriptivos D2V1 Actividad de Operación.....	46
Tabla 11: Estadísticos Descriptivos D3V1 Actividad de Financiamiento.....	48
Tabla 12: Estadísticos Descriptivos variable 2 Liquidez.....	49
Tabla 13: Estadísticos Descriptivos D1V2 Capital de Trabajo.....	50
Tabla 14: Estadísticos Descriptivos D1V2 Liquidez Corriente.....	51
Tabla 15: Estadísticos Descriptivos D1V2 Prueba Acida.....	53
Tabla 16: Prueba de normalidad de Flujo de Caja.....	54
Tabla 17: Prueba de normalidad de Liquidez.....	56
Tabla 18: Prueba de normalidad de Actividad de Inversión y Liquidez.....	57
Tabla 19: Prueba de normalidad de Actividad de Operación y Liquidez.....	59
Tabla 20: Prueba de normalidad de Actividad de Financiamiento y Liquidez...	61
Tabla 21: Correlación no paramétrica Flujo de Caja y Liquidez.....	63
Tabla 22: Correlación no paramétrica Actividad de Inversión y Liquidez.....	64
Tabla 23: Correlación no paramétrica Actividad de Operación y Liquidez.....	65
Tabla 24: Correlación no paramétrica Actividad de Financiamiento y Liquidez...	66

## INDICE DE GRAFICO

Gráfico 1: Estadísticos Descriptivos variable 1 Flujo de Caja .....	44
Gráfico 2: Estadísticos Descriptivos D1V1 Actividad de Inversión.....	45
Gráfico 3: Estadísticos Descriptivos D2V1 Actividad de Operación.....	47
Gráfico 4: Estadísticos Descriptivos D3V1 Actividad de Financiamiento.....	48
Gráfico 5: Estadísticos Descriptivos variable 2 Liquidez.....	49
Gráfico 6: Estadísticos Descriptivos D1V2 Capital de Trabajo.....	50
Gráfico 7: Estadísticos Descriptivos D1V2 Liquidez Corriente.....	52
Gráfico 8: Estadísticos Descriptivos D1V2 Prueba Acida.....	53
Grafico 9: Distribución Normal de Flujo de Caja.....	55
Grafico 10: Distribución Normal de Liquidez.....	56
Grafico 11: Distribución Normal de Actividad de Inversion.....	58
Grafico 12: Distribución Normal de Liquidez.....	58
Grafico 13: Distribución Normal de Actividad de Operación.....	60
Grafico 14: Distribución Normal de Liquidez.....	60
Grafico 15: Distribución Normal de Actividad de Financiamiento.....	62
Grafico 16: Distribución Normal de Liquidez.....	62

## **RESUMEN**

Para mi investigación de Flujo de Caja y liquidez de una empresa inmobiliaria en el distrito de Miraflores, se hizo uso de varios factores como la utilización de la metodología de la investigación científica, también se empleó conceptualizaciones, definiciones y otros. Un punto importante es el aporte de la metodología pues nos ayudó al desarrollo de todos los aspectos de las tesis, desde el planteamiento del problema hasta la contrastación de la hipótesis. Así mismo el objetivo principal de esta investigación era Determinar la relación entre el Flujo de Caja y la Liquidez de una empresa inmobiliaria en el distrito de Miraflores periodo 2015. Este estudio se enmarco dentro de un tipo de investigación básica con nivel descriptiva correlacional – No experimental siendo la muestra No probabilístico. Por medio de la observación, encuesta, y un análisis donde se ha establecido la relación de las variables; los datos estadísticos vienen de los resultados obtenidos por la aplicación de instrumento de recolecciones de datos, censo, con el fin de saber cómo se han realizado las transacciones, los desembolsos a proveedores, el financiamiento con entidades bancarias o inversiones de proyectos. Los resultados demuestran que si hay relación causa efecto entre las variables estudiadas, concluyendo que el Flujo de caja tiene relación significativa en la Liquidez, es decir, que los ingresos y egresos de efectivo en un periodo determinado alteran la capacidad de obligaciones que contraiga la empresa, para ello se recomienda un mayor control de efectivo con el fin de obtener siempre optima liquidez.

**PALABRAS CLAVES: INGRESOS, EGRESOS, SALDOS, TIEMPO, OBLIGACION**

## **ABSTRAC**

For my investigation of cash flow and liquidity of a real estate company in the district of Miraflores, several factors were used, such as the use of scientific research methodology, conceptualizations, definitions and others. An important point is the contribution of the methodology because it helped us to develop all aspects of the thesis, from the approach of the problem to the test of the hypothesis. Likewise, the main objective of this research was to determine the relationship between the cash flow and the liquidity of a real estate company in the Miraflores district of 2015. This study was framed within a type of basic research with a descriptive correlational level - non-experimental being the non-probabilistic sample. Through observation, survey, and an analysis where the relationship of variables has been established; The statistical data come from the results obtained by the application of data collection instrument, census, in order to know how the transactions have been carried out, disbursements to suppliers, financing with banks or investment projects. The results show that if there is a causal relationship between the variables studied, concluding that Cash Flow has a significant relationship in Liquidity, that is, the income and expenses of cash in a given period alter the capacity of obligations contracted by the company, For this we recommend a greater control of cash in order to always obtain optimal liquidity.

**KEY WORDS:** INCOME, EXPENSES, BALANCES, TIME, OBLIGATION